

**Bestemmingsplan
Gasselternijveen, woningbouwlocatie
Dollard**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.587
Datum vrijgave:	Oktober 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK
1.1	Inleiding
1.2	Aanleiding
1.3	Planologisch kader
1.4	Verantwoording
1.5	Leeswijzer
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING
2.1	Ligging en historie
2.2	Het perceel in zijn directe omgeving
2.3	Planbeschrijving
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER
3.1	Rijksbeleid
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking
3.2	Provinciaal beleid
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)
3.3	Gemeentelijk beleid
3.3.1	Woonvisie 2020+
3.3.2	Herijking Strategische Toekomstvisie 2025
3.4	Welstandsnota
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN
4.1	Archeologie
4.2	Bodem
4.3	Cultuurhistorie
4.4	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
4.5	Ecologie
4.5.1	Gebiedsbescherming
4.5.2	Stikstofdepositie
4.5.3	Soortenbescherming
4.6	Geluid
4.7	Luchtkwaliteit
4.8	(Milieu)hinder
4.9	Verkeer en vervoer
4.10	Watertoets
4.11	M.E.R.-beoordeling
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING
7.1	Algemeen
7.2	Toelichting op de verbeelding
7.3	Toelichting op de planregels

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een woningbouwlocatie. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op de bouw van 3 vrijstaande woningen op de locatie tegenover het perceel Dollard 26 te Gasselternijveen. De doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden zijn levensloopgeschikte woningen voor senioren en/of senioren met mantelzorg.

1.2 Aanleiding

Bij de gemeente is een verzoek ontvangen voor een op te stellen bestemmingsplan voor percelen die momenteel braakliggend zijn (in gebruik als grasland) in een bestaande woonwijk. Initiatiefnemers hebben bij het bevoegd gezag een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van 3 vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan heeft het plangebied een woonbestemming zonder een bouwrecht. Het college heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied, gevolgd door een weergave van de beoogde nieuwe situatietekening van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het bouwplan.

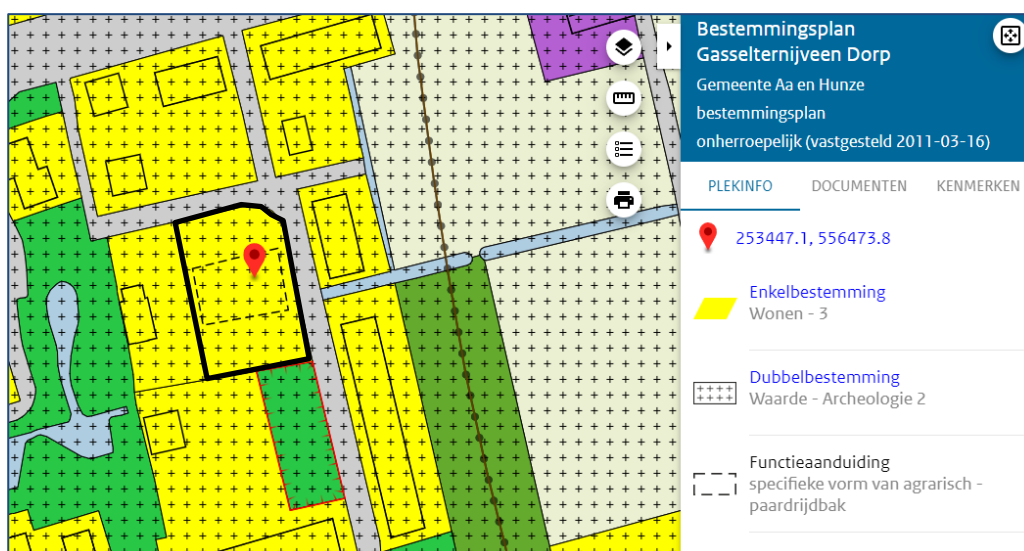




1.3

Planologisch kader

Het perceel is in het bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp' van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 16 maart 2013. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Wonen - 3'. Tevens is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Binnen deze woonbestemming is een functieaanduiding 'specifiek vorm van agrarisch – paardrijbak' aanwezig. Op onderstaande figuur is de verbeelding ter plaatse van het plangebied zichtbaar. Het plangebied is indicatief weergegeven met het zwarte kader.



De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bed & breakfast of recreatieappartement;

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- met daaraan ondergeschikt:
- groenvoorzieningen;
 - speelvoorzieningen;
 - paden;
 - water;
- met de daarbijbehorende:
- tuinen en erven;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Het aantal hoofdgebouwen binnen een bouwvlak mag ten hoogste 1 bedragen. Het bouwen van hoofdgebouwen (woonhuizen) is slechts toegestaan in een bouwvlak. In het plangebied is geen bouwvlak aanwezig. Het bouwen en gebruiken van de gronden in het plangebied voor 3 woningen is in strijd met artikel 32.2.1 onder b. en c.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de plannen door middel van een aanpassing van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

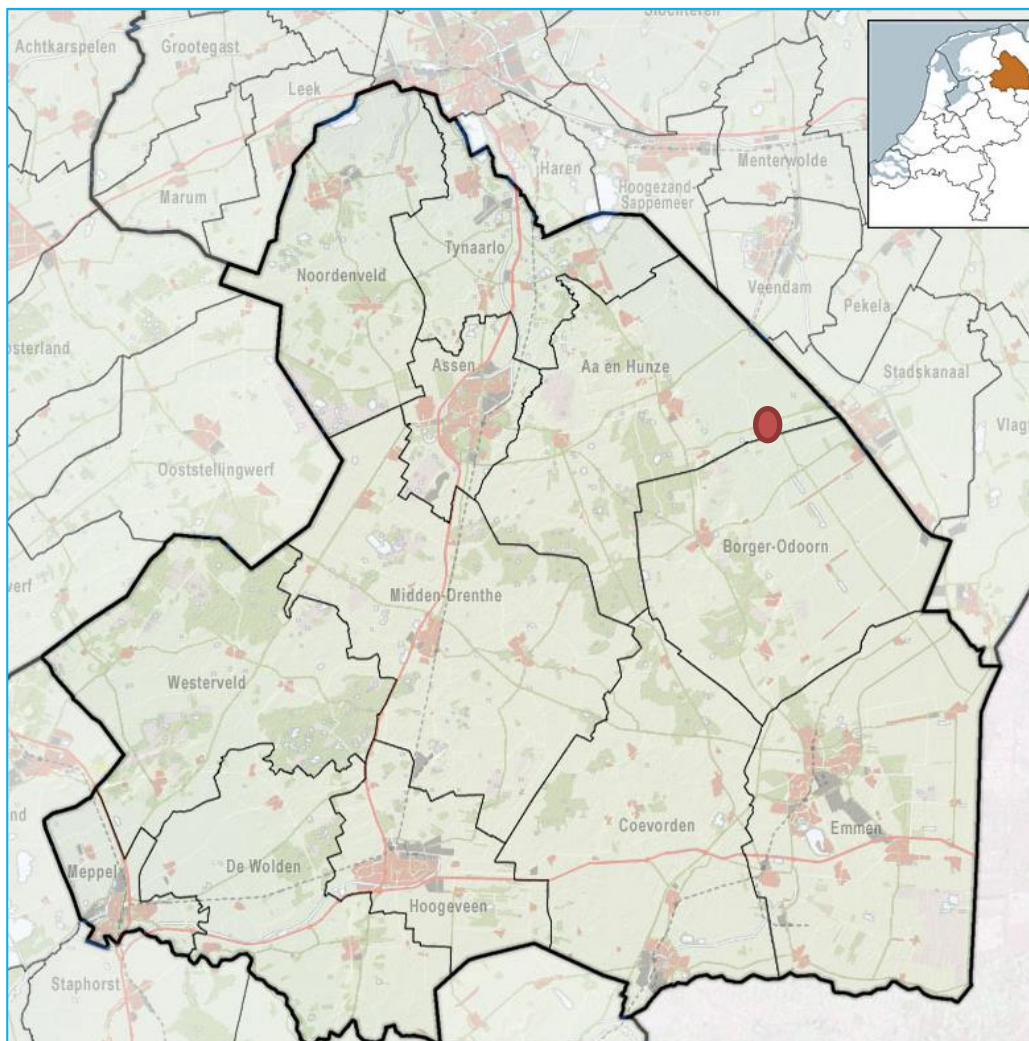
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het plangebied aan de Dollard te Gasselternijveen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Gasselternijveen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Historie Gasselternijveen

Enige Drentse 'Deelgenoten' kwamen in het bezit van de venen ten oosten van de Hunze. Oostelijk hiervan groeven zij een kanaal, waaraan de echt Drentse veenkoloniën Gasselternijveen en Gasselterboerveen ontstonden.

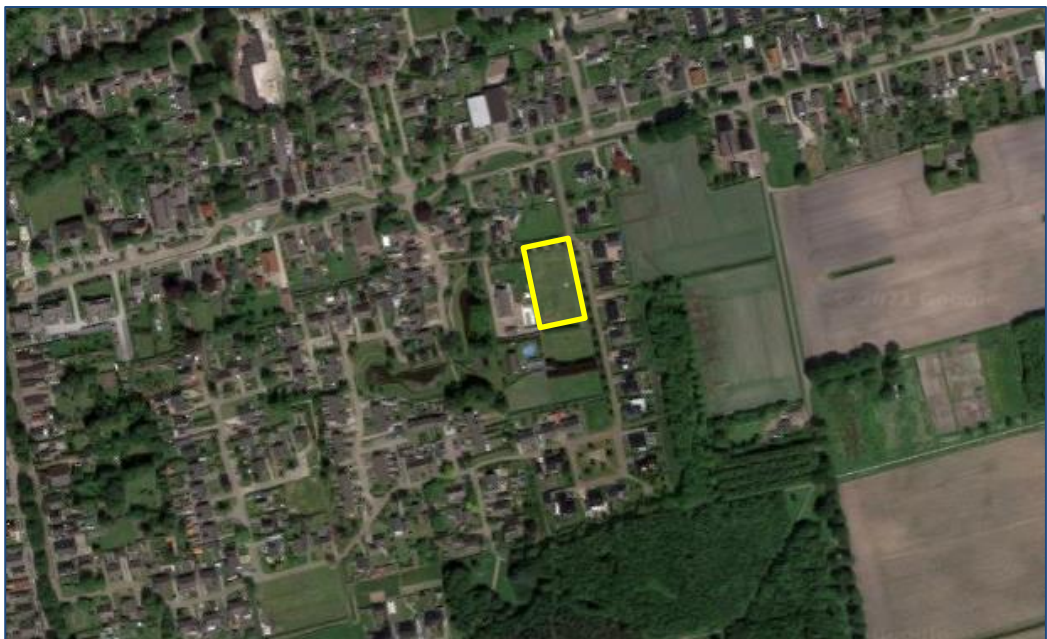
De ontginners werden langzamerhand ook landbouwer, naarmate de vervening verder ging. De vervening ging echter uiterst langzaam. Vanaf 1663, het stichtingsjaar, tot ongeveer 1880 was alle veen vergraven. De turfschippers die zich hier hadden gevestigd, gingen allengs over op de kustvaart en wel in die mate dat rond 1911 Gasselternijveen de vierde zeehaven van Nederland was. Een ongelooflijke prestatie!

Uit dit alles blijkt dat er veel ondernemingszin in de bevolking zat. De gedachte om fabrieken op coöperatieve basis te stichten, is hier in dit dorp ontstaan. Onder andere een aardappelmeelfabriek, maar ook de zuivelfabriek in Gasselternijveenschemond ontstond door dezelfde gedachte. Dit geldt tevens voor de coöperatieve verzekeringsmaatschappij 'De Eendracht'. Ook een uiting van ondernemingszin was de indrukwekkende hoeveelheid winkels, die hier vroeger waren gevestigd.

De geschiedenis heeft dit turbulente verleden ingrijpend veranderd. De haven, de vele winkels en een scheepvaartmuseum hebben plaatsgemaakt voor een mooi karakteristiek dorp, met een actieve bevolking die in het Dorpshuis (MFC De Spil) en sport accommodaties heel veel activiteiten ontplooit. Een prachtig dorp met een heel mooie toekomst. (bron: Gasselternijveen-online)

2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk van het dorp Gasselternijveen. De inbreidingslocatie is gelegen aan de straat de Dollard. Aan deze weg en in de directe omgeving bevinden zich woningen. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



Het perceel zelf bestaat uit grasland. De gronden hebben een specifieke functieaanduiding "paardrijbak" binnen de aanwezige woonbestemming. De hierna volgende foto's geven een beeld van de feitelijke situatie.

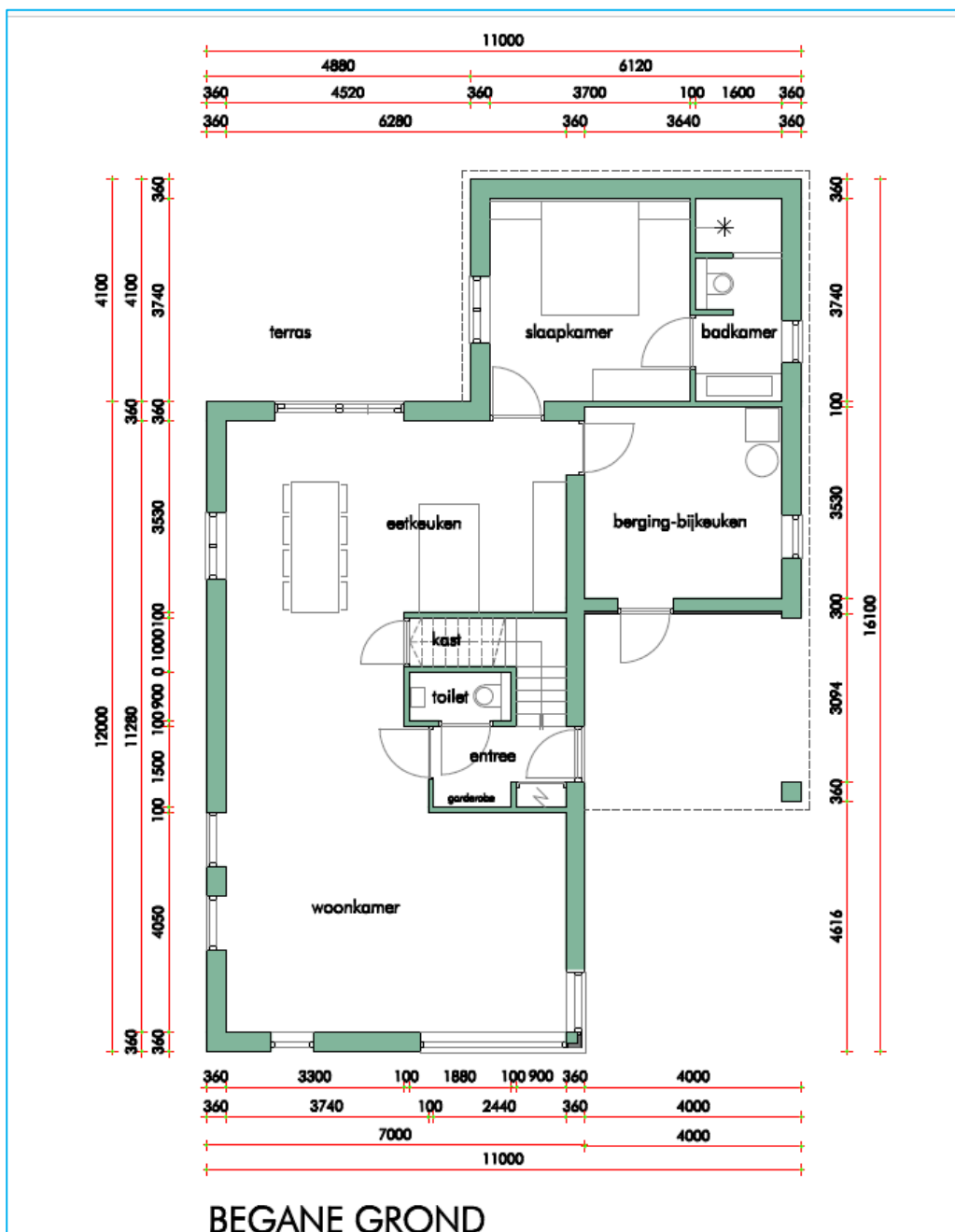


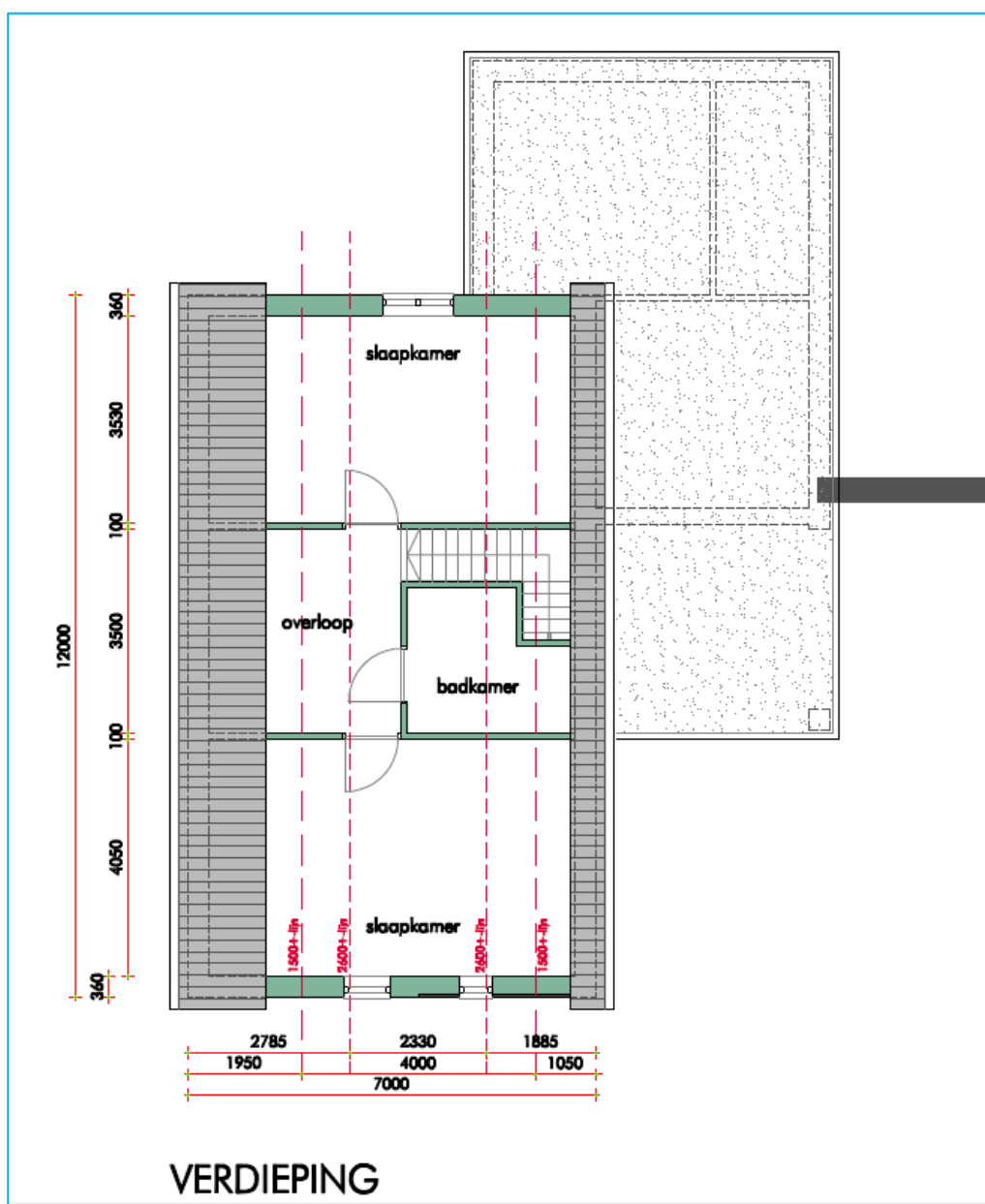
2.3

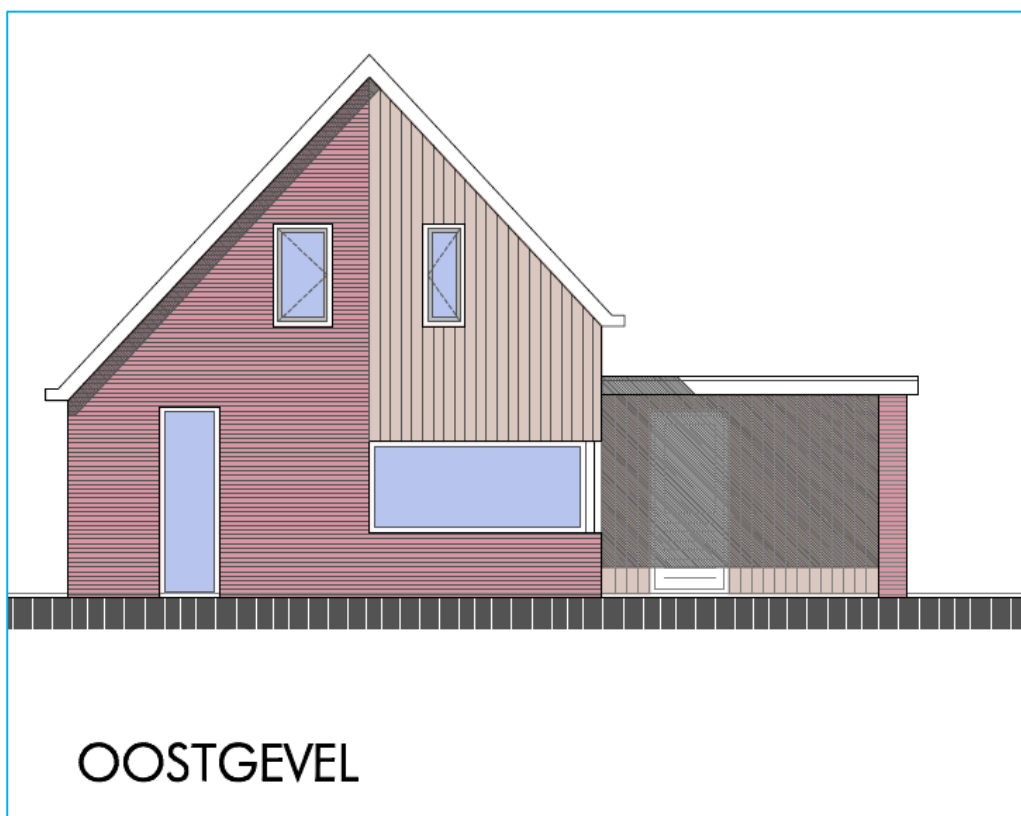
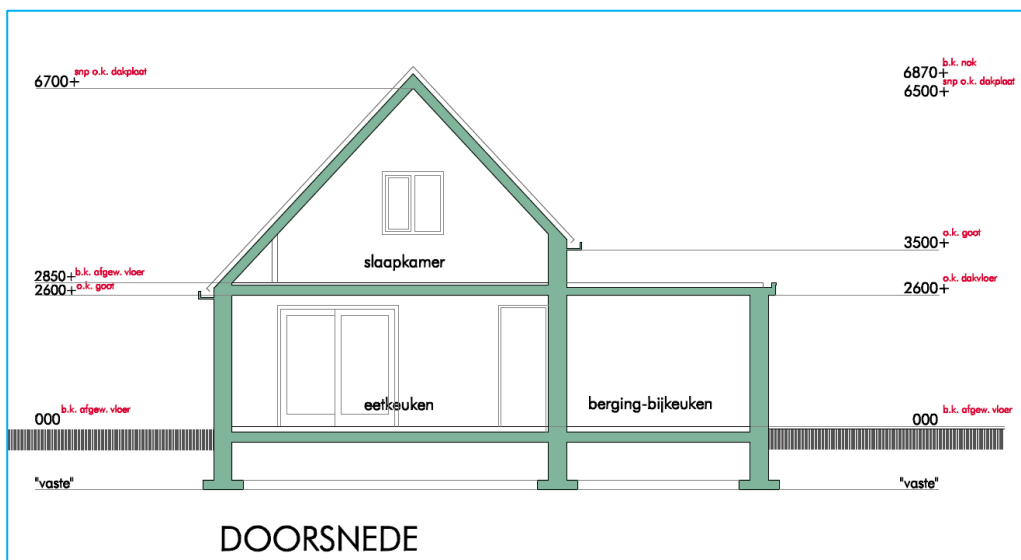
Planbeschrijving

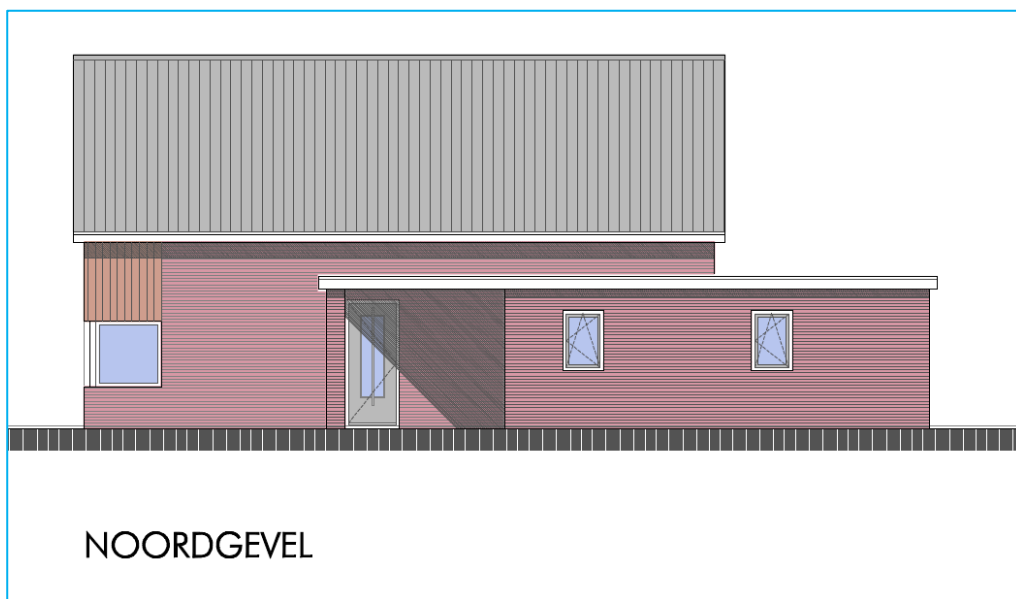
Ter plaatse wordt voorzien in de bouw van 3 vrijstaande woningen. Op onderstaande tekening is eerst de beoogde nieuwe situatie binnen het plangebied weergegeven gevolgd door de plattegronds- en bouwtekeningen van de beoogde woningen.











3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 3 nieuwe woningen in Gasselternijveen. In de regio van de gemeente Aa en Hunze is ook sprake van een vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte, ook vanuit de Ladderonderbouw en de Woonvisie blijkt dat er behoefte is. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het bouwen en gebruiken van 3 woningen. De toename van het aantal woningen ligt onder de genoemde drempelwaarde, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een ladderplichtig plan

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

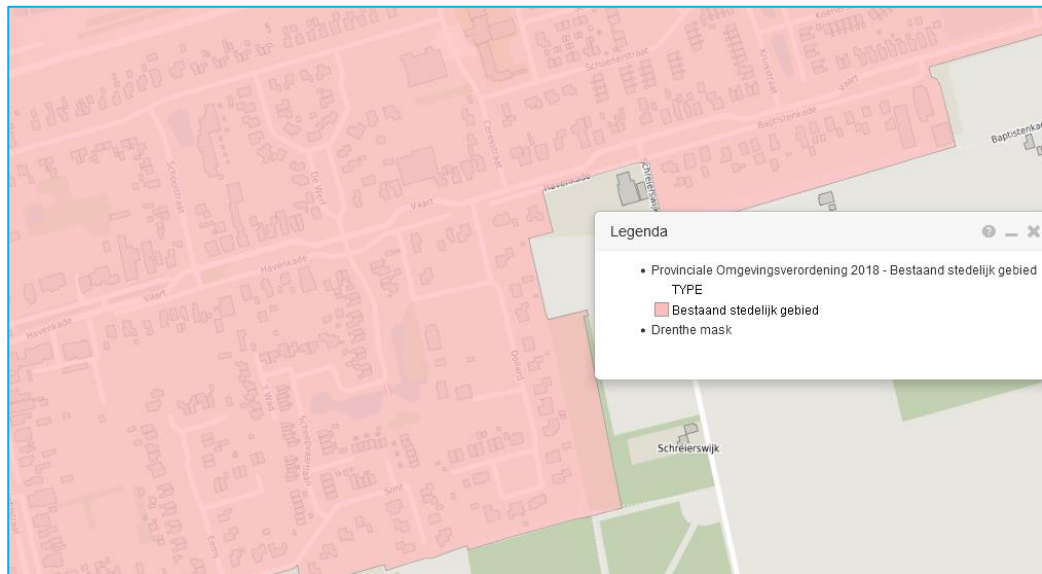
Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.



Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied nabij bestaande (woon)bebouwing. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht. Tevens is er sprake van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Woonvisie 2020⁺*

Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen. In Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen zijn de meeste voorzieningen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen. Daar zijn minder voorzieningen, maar omdat er in de meeste dorpen wel dorpshuizen zijn, kunnen ook daar verschillende activiteiten en diensten georganiseerd worden.

De gemeente zet bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgt de gemeente ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat de gemeente voor het toevoegen van woningen eerst kijkt naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein.

Het plan voor het realiseren van 3 woningen ten behoeve van senioren past binnen de Woonvisie 2020+ en daarmee binnen het volkshuisvestelijk beleid.

Door de toenemende vergrijzing is het wenselijk om kleinere woningen in de huur en koop toe te voegen om senioren in onze gemeente goed te kunnen huisvesten. De gemeente stimuleert de realisatie van nieuwe woonvormen voor senioren en het in stand houden/nieuw leven inblazen van initiatieven die er op dit gebied al zijn. Voorbeelden hiervan zijn geclusterde woonvormen zoals Knarrenhofjes en meergeneratiewoningen zoals kangoeroewoningen. De gemeente geeft er voorkeur aan deze woonvormen te realiseren in bestaand vastgoed, indien dat beschikbaar is. Met de toevoeging van woningen voor senioren bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt, doordat er (veelal) eengezinswoningen vrijkomen die geschikt (te maken) zijn voor gezinnen en starters op de koopmarkt.

De gemeente wil kleinschalige wooninitiatieven die voort komen uit lokale of regionale behoefte faciliteren. Voorwaarde hierbij is dat het wooninitiatief een bijdrage moet leveren aan de vitaliteit van het dorp en/of het karakter van het landschap. We zetten de komende jaren in op levensloopbestendige woonomgevingen. Dit betekent onder andere dat nieuwbouw voor senioren en mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk plaatsvindt in de nabijheid van voorzieningen zoals dorpshuizen, met een goede bereikbaarheid. We werken aan een toegankelijke openbare ruimte. Binnen de gemeentelijke inzet op het realiseren van levensloopbestendige woonomgevingen is ruimte voor dorpsgericht maatwerk. De gemeente weet dat veel senioren graag in de eigen omgeving en in de buurt van het eigen netwerk blijven wonen en willen die behoefte zoveel mogelijk faciliteren.

Door de realisatie van deze 3 woningen toe te staan, wordt voorzien in een behoefte naar woningen die levensloopgeschikt gebouwd worden en zijn bedoeld voor senioren en/of senioren met mantelzorg. Ook in ruimtelijke zin is deze locatie uitermate geschikt voor de voorgestane ontwikkeling. De ligging is ideaal ten opzichte van het gezondheidscentrum en De Spil. Daarnaast sluit de voorgestane ontwikkeling aan bij de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze waarin gesteld wordt dat er behoefte is om levensloopgeschikte, eventueel dure, huurwoningen te realiseren. Bovendien is hier sprake van een inbreidingslocatie in één van de vier hoofdkernen waarover in de Woonvisie wordt aangegeven dat het de voorkeur geniet boven uitbreiding.

3.3.2 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurtgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de

doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;

- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

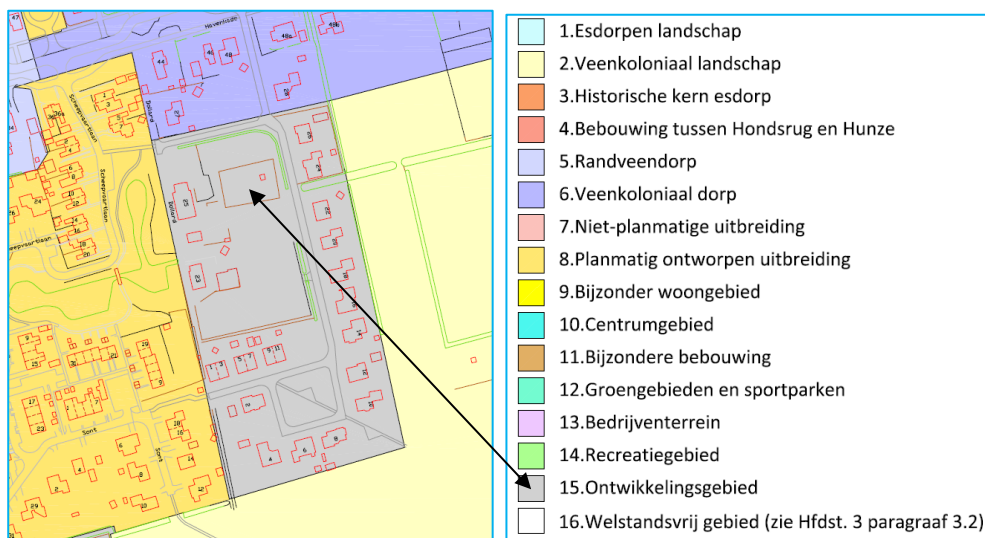
Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de bouw van 3 woningen voor senioren past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt gebouwd op een locatie binnen de kern Gasselternijveen in de nabijheid van voorzieningen en het behoud van voldoende inwoners is goed voor het behoud van voorzieningen.

3.4 Welstandsnota

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de nieuwe nota "Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020". De datum van inwerkingtreding is daarbij vastgesteld op 26 november 2020. Met het nieuwe welstandsbeleid wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving, in stand houden en versterken. Met deze nota kan de welstandscommissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de burens in de directe omgeving. De gemeente wil graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

Een concreet bouwplan voor de woningen ontbreekt nog maar deze zullen gaan voldoen aan de welstandscriteria die voor het gebied gelden.

Voor het plangebied geldt dat er vanuit de welstandsnota sprake is van het welstandgebied 'Ontwikkelingsgebied'.



Gebiedsbeschrijving

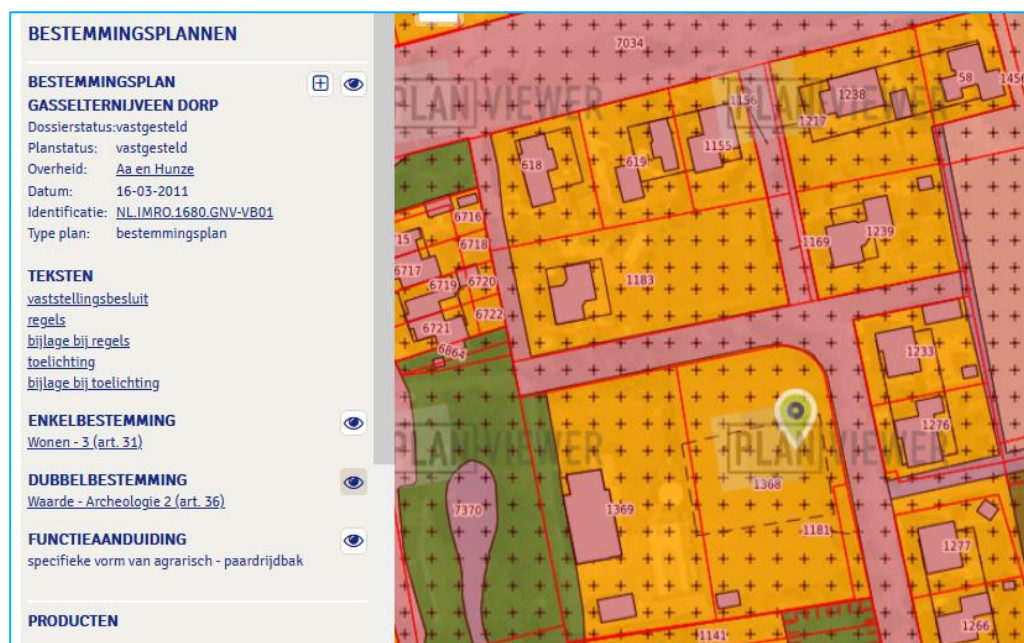
De ontwikkelingsgebieden in de gemeente Aa en Hunze zijn nieuwe uitleggebieden, maar ook gebieden die binnen de bebouwde kom liggen en in aanmerking komen voor een andere invulling. Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat of een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het bestemmingsplan of dat een apart beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. Deze zal in ieder geval rekening moeten houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria. De vaststellingsprocedure is gelijk aan die van de Nota Welstandsbeleid. Beeldkwaliteitsplannen die op dit moment geldig zijn vormen een onderdeel van deze nota en het gemeentelijk welstandsbeleid. Als er een beeldkwaliteitsplan is gaat dat boven de nota.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Het gehele perceel heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In deze gebieden moet archeologisch onderzoek plaatsvinden bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende activiteiten) die groter zijn dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter.

Ten behoeve van het plan is door archeologisch onderzoeksbureau Steekproef een onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Bureau - en booronderzoek woningbouwlocatie de Dollard te Gasselternijveen (Steekproefrapport 2022-06/23)' is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Vanuit dit uitgevoerde onderzoek is duidelijk geworden dat:

- booronderzoek heeft aangetoond dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft;
- vervolgonderzoek voor archeologie daarom niet nodig is;
- het plangebied in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie hoeft te hebben.

Het aspect archeologie staat de planontwikkeling daarmee niet in de weg.

4.2

Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1+2+4 t/m 8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	3+9 t/m 13	0.0-0.5	-	zink	-	-	Wonen*
MM3	1 t/m 3	0.8-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	2.0-3.0	-	barium, koper	-	-	n.v.t.
Legenda >AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5) >T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5) >I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1) Bbk besluit bodemkwaliteit							
*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond							

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Het bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Het bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.8-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis 1 (2.0-3.0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

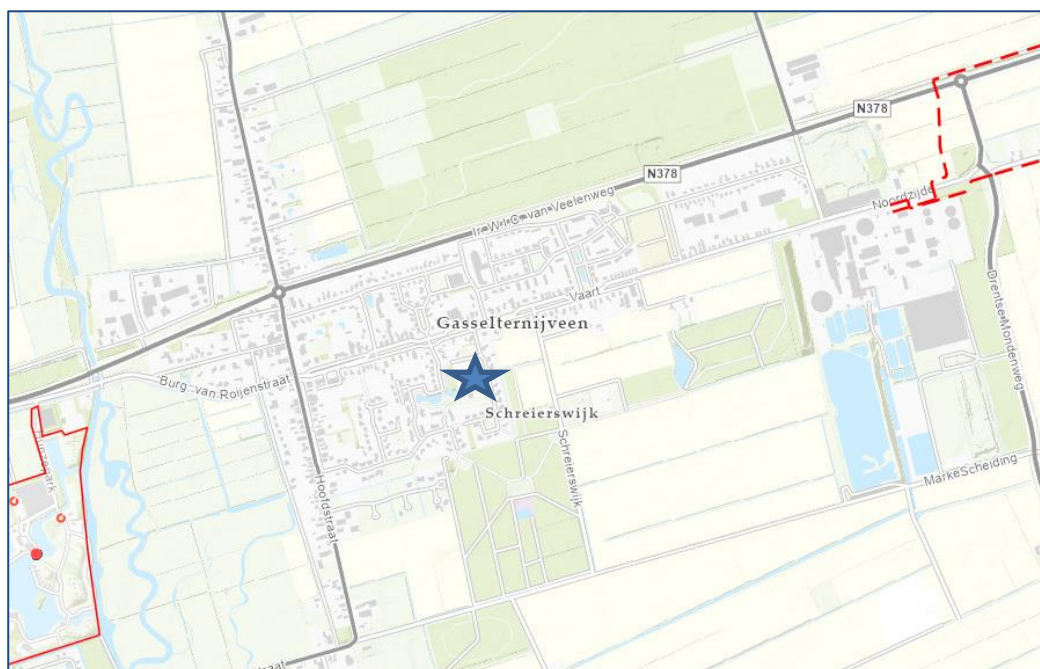
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Het plangebied kent geen nadere gemeentelijke waarde toedeling die een directe relatie heeft met cultuurhistorie. Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht en in het plangebied zijn geen bestaande karakteristieke bouwwerken aanwezig. Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste plan.

4.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 3 woningen. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Om te oordelen over het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Nederland geraadpleegd.



4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 Buisleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.4 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.5 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

4.5 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten.

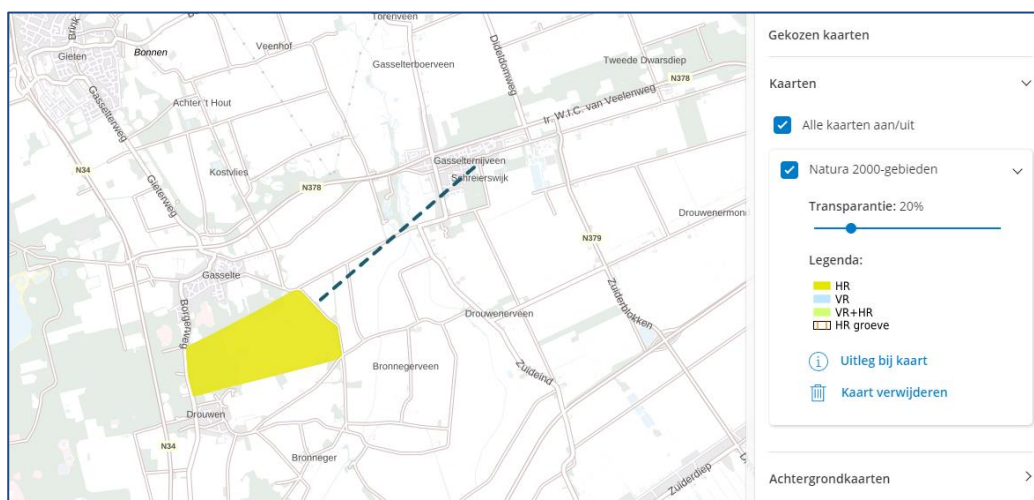
4.5.1 Gebiedsbescherming

Op de hierna weergegeven kaarten is in beeld gebracht of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden bevinden, eerst eventuele Natura 2000 gebieden en vervolgens gebieden uit het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

4.5.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

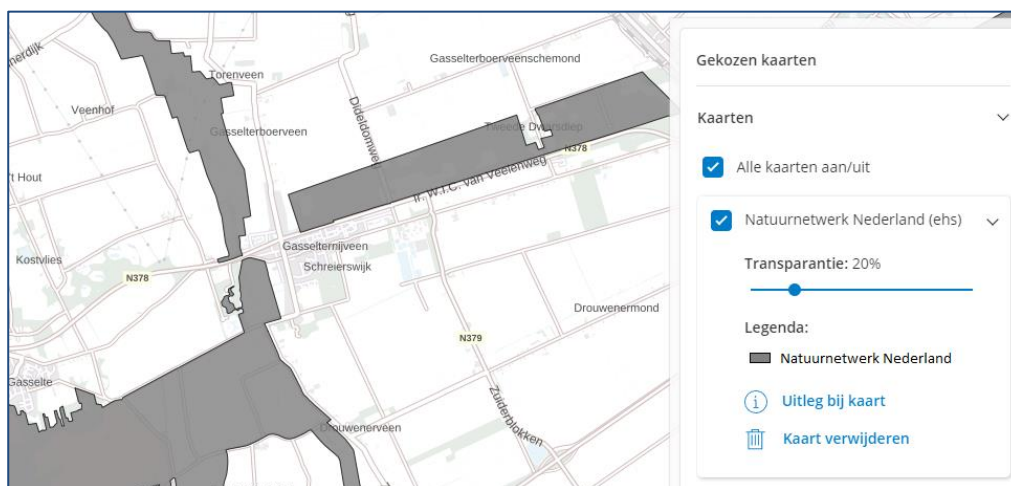
De onderzochte locatie ligt op circa 3,2 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied. Deze afstand is dermate groot dat hier geen invloed op uitgaat.



4.5.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op onderstaande kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.

De onderzochte locatie ligt op circa 340 meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN. Aangezien er geen sprake is van externe werking vanuit het NNN gebied is het bouwplan niet van invloed op het NNN.



4.5.2 *Stikstofdepositie*

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de gebruiksfase van de woningen.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 2 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de

stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden al gereduceerd tot 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Het bouwplan zal ten aanzien van de gebruiksfase aannemelijk ook niet boven de 0,00 mol/ha/jaar uitkomen, immers hier gaat het om netto 3 extra woningen en de afstand van het dichtstbij gelegen voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied bedraagt ruim 3 kilometer.

Voor de zorgvuldigheid is nog een zogeheten Aeries-berekening uitgevoerd door onderzoeksbureau MBH Consult. De Aeries-berekening is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Er is voor voorliggend plan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.5.3

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.



Het perceel is in gebruik als grasland en wordt vanuit die hoedanigheid regelmatig onderhouden (door te maaien of door grazende dieren). Eventuele waardevolle soorten krijgen daardoor niet de kans om zich hier duurzaam en permanent te vestigen. Ook worden geen bomen gekapt, geen verouderde gebouwen gesloopt en geen sloten gedempt. Een ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

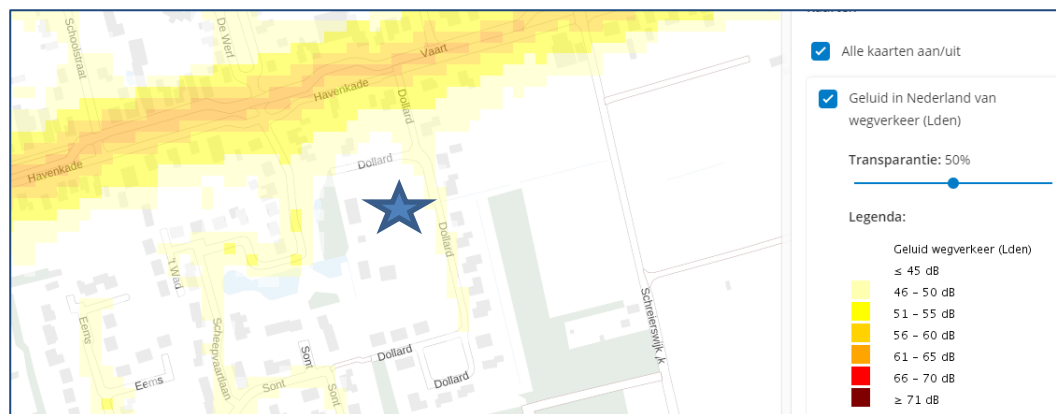
4.6

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van

een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is sprake van een bestaand woongebied (woonerf) waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone vanuit de Wet geluidhinder.



Ook vanuit een goed woon- en leefklimaat beschouwd is ter plaatse sprake van een 'goed leefklimaat' op basis van de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving. De geluidbelasting (Lden) in het gebied is minder dan 45 dB. Er is geen akoestisch onderzoek nodig en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit de invalshoek van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Met een geluidbelasting van $33 + 20 = 53$ dB op de gevel betekent dat de gevels van de woningen geen aanvullende bouw-akoestische maatregelen nodig hebben. In een traditionele gevelopbouw met metselwerk, een thermische isolatie van 4,7 m².K/W en kozijnen uitgevoerd met isolerende beglazing en dubbele kierdichting zijn deze binnenwaarden praktisch haalbaar. Een standaard ventilatieroosters heeft naast de gewenste ventilatiecapaciteit ook een geluidsisolerende werking, die voldoet aan de standaard Bouwbesluit voorschriften.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

Overige bronnen inrichtingen

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

Conclusie

Het aspect geluid (Wgh) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Middels het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 3 woningen mogelijk gemaakt en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelnorm.

Er is geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

4.8

(Milieu)hinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich vooral woonbestemmingen. Van de bestaande woningen naar de nieuwe woningen is geen sprake van onderlinge milieuhinder.

Op ruim 100 respectievelijk 130 meter bevinden zich ten noorden en noordoosten van het plangebied een tweetal bedrijfsbestemmingen. Voor de bestemming Bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De bestemming Bedrijf wordt in die hoedanigheid eerder gehinderd in haar mogelijkheden door de daar rondom nabijgelegen woningen. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.9 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein. Hier zal per woning worden voorzien in het kunnen parkeren op eigen terrein, zodat er ten aanzien van het parkeren geen issue zal zijn.

4.10 Watertoets

Alvorens de watertoets is uitgevoerd zijn de van belang zijnde uitgangspunten voor het aspect water en riolering opgevraagd.

Riolering

Op eigen terrein moet een berging worden gecreëerd van minimaal 20 mm van het verhard oppervlak binnen de kavelgrens. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: dakoppervlak bebouwing(en) en de verharding rond de woning, inrit, terras, e.d.

Hoe deze berging wordt gemaakt is aan de ontwikkelaar / particulier. Er mag wel een overloop worden gemaakt vanaf de 'bergingsunit' naar het riool, in dit geval kan er aangesloten worden op het IT riool

In de weg ligt een vuilwaterriool (VWA) en een IT-riool. Hier moet op aangesloten worden.

Op 21 maart 2023 oktober is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Op eigen terrein zal een berging worden gecreëerd van minimaal 20 mm van het verhard oppervlak binnen de kavelgrens.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

In totaal wordt voorzien in het aanleggen van circa 900 m² aan bebouwing en bestrating is de inschatting. Het waterschap Hunze en Aa's hanteert een compensatienorm van 80 liter per toename van 1 m². Voor dit plan betekent het een opgave van 72 m³ aan extra waterbergend vermogen.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat er voor minimaal 72 m³ aan waterbergend vermogen wordt aangebracht. De wijze waarop dat gebeurd is door de planontwikkelaar en de gemeente vervolgens nader afgestemd. Overeen is gekomen dat op de achterzijde van de woningen een wadi zal worden

aangebracht over de gehele lengte van de percelen. Op deze wijze zal worden voorzien in voldoende waterbergend vermogen.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

Het vrijkomend hemelwater gaat worden afgevoerd via het hemelwaterriool. Vuil afvalwater zal worden afgevoerd naar het vuilwaterriool. Op deze wijze is er sprake van een gescheiden afvoer. Deze wijze van gescheiden afvoeren past binnen het beleid van het waterschap.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden.

4.11 M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- *De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.*

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.9 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat er geen m.e.r.-plicht geldt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden op de initiatiefnemer verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Op basis van deze informatiemomenten zijn de plannen bijgesteld van 4 naar 3 woningen en is er meer aandacht in het plan gekomen voor het opnemen van groen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met de welstandsnota en hoe omgegaan dient te worden gegaan met nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overangsrecht. Er is overangsrecht voor bouwwerken en overangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Gasselternijveen, woningbouwlocatie Dollard
Projectnummer : RB 10.587
IMRO : NL.IMRO.1680.BPDollard26-VW01
Versie : 01
Datum : Oktober 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl